

Ingrid
VAN ECK
MAKELAARDIJ



UTRECHT

Edisonstraat 8

Vraagprijs € 545.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1931
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	320 m ³
Woonoppervlakte:	90 m ²
Perceeloppervlakte:	69 m ²
Overige inpandige ruimte:	6 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	10 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel



Instapklaar wonen in één van de leukste straatjes van Zuilen!

Aan de geliefde Edisonstraat staat deze sfeervolle tussenwoning met drie slaapkamers, een zonnige achtertuin, een ruim dakterras en energielabel A. De woning is de afgelopen jaren met veel zorg gemoderniseerd en verduurzaamd, waardoor je hier zonder klussen direct kunt genieten. Met het Julianapark, Station Utrecht Zuilen, gezellige horeca en diverse winkels op korte afstand woon je hier op een fantastische locatie. De woning beschikt over circa 90 m² woonoppervlakte en is gelegen op een perceel van 69 m².

INDELING

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De sfeervolle woonkamer is heerlijk licht en beschikt over een gezellig zitgedeelte aan de voorzijde met leuk uitzicht op de brede en groene Edisonstraat. De strakke wandafwerking en de prettige lichtinval zorgen voor een fijne woonbeleving.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combimagnetron. Dankzij de fraaie kunststof openslaande deuren in de woonkamer is er een mooie verbinding met de achtertuin en geniet je van veel daglicht. Ook vanuit de keuken is de tuin bereikbaar. Achter de keuken bevinden zich het separate toilet met hangend closet en fonteintje en de badkamer, welke is voorzien van een douchecabine en een wastafelmeubel.

Eerste verdieping:

Overloop met een ruim tweede toilet met fonteintje. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer. De voormalige doucheruimte is hier nog aanwezig en wordt momenteel gebruikt als praktische bergruimte. Aan de achterzijde ligt een royale slaapkamer, voorzien van kunststof kozijnen en met directe toegang tot het heerlijke dakterras.

**Tweede verdieping:**

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde en de glaspartijen aan weerszijden is hier een heerlijke lichte kamer ontstaan. De verdieping is netjes afgewerkt en beschikt over praktische bergruimte onder het schuine dak. Een fijne ruimte die uitstekend geschikt is als slaap, werk- of hobbykamer.

Buiten:

De verzorgde achtertuin is voorzien van diverse beplanting en een regenton en vormt een fijne plek om van de zon te genieten. Achterin de tuin bevindt zich een ruime schuur met veel bergruimte. Hier bevinden zich tevens de wasmachine- en drogeraansluiting en de Bosch cv-ketel. Een thuisbatterij is aanwezig en eventueel ter overname beschikbaar.

OMGEVING

De Edisonstraat is een geliefde straat in de populaire wijk Zuilen. De straat is ruim opgezet, voorzien van veel groen en kent een gezellige, gemoedelijke sfeer. Op loopafstand ligt het prachtige Julianapark, één van de mooiste stadsparken van Utrecht. Ook Station Utrecht Zuilen bevindt zich op korte afstand, waardoor Utrecht Centraal snel bereikbaar is. In de directe omgeving vind je diverse winkels, supermarkten en leuke adresjes zoals IJssalon Roma en diverse horecagelegenheden. Hier woon je in een karaktervolle buurt met alle voorzieningen binnen handbereik.



BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A;
- Voorzien van 6 zonnepanelen en thuisbatterij (ter overname);
- Drie slaapkamers;
- Ruim dakterras;
- Dakkapel op de tweede verdieping;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen;
- Kunststof openslaande deuren naar de achtertuin;
- Twee toiletten;
- Grote schuur met wasmachine- en drogeraansluiting;
- Bosch cv-ketel 2015;
- Gelegen in één van de leukste straatjes van Zuilen;
- Op korte afstand van Julianapark en Station Utrecht Zuilen;
- Oplevering in overleg.





























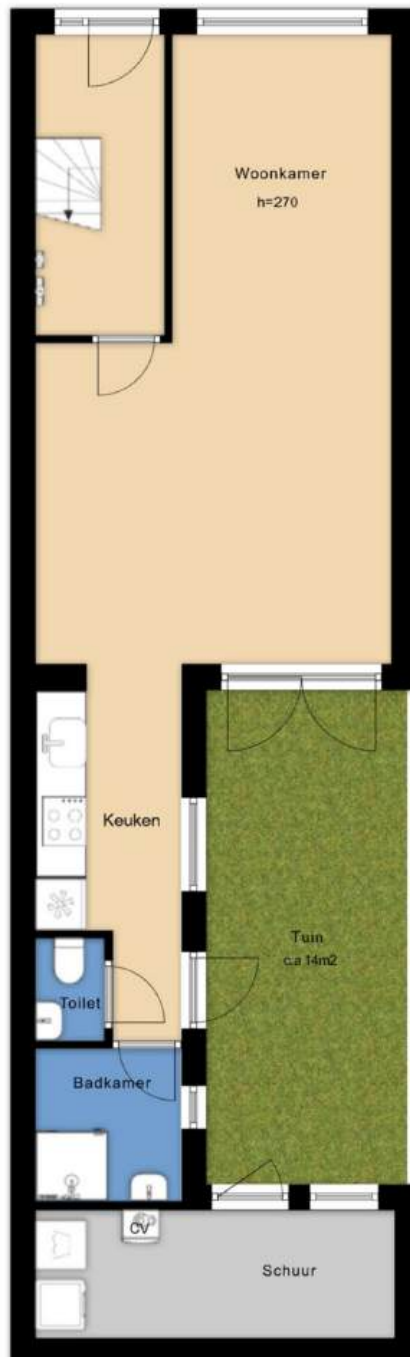






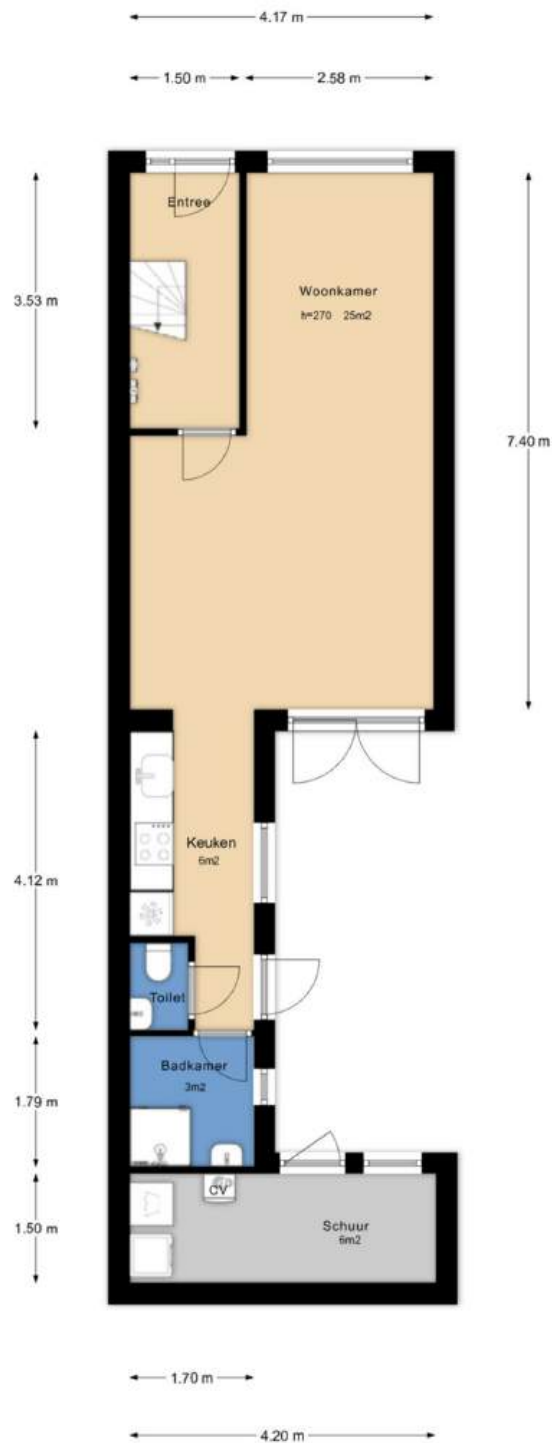


Plattegrond



BG overzicht

Plattegrond

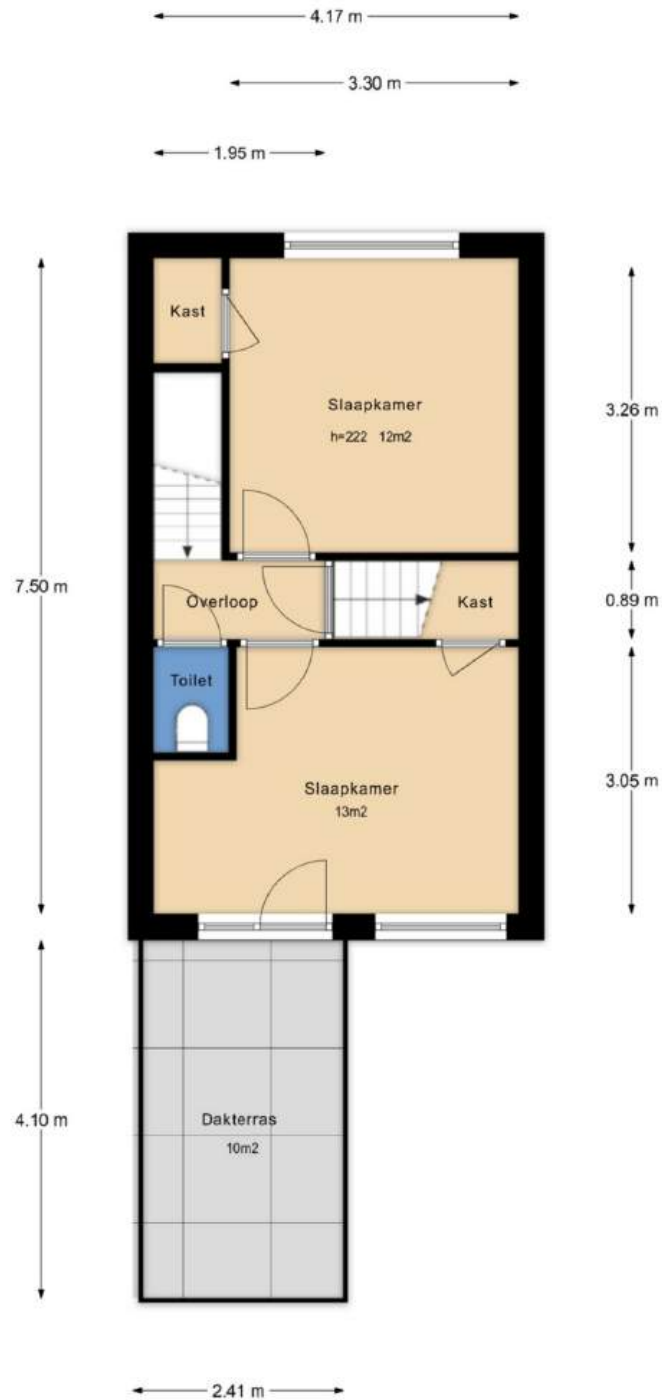


Begane grond

Plattegrond



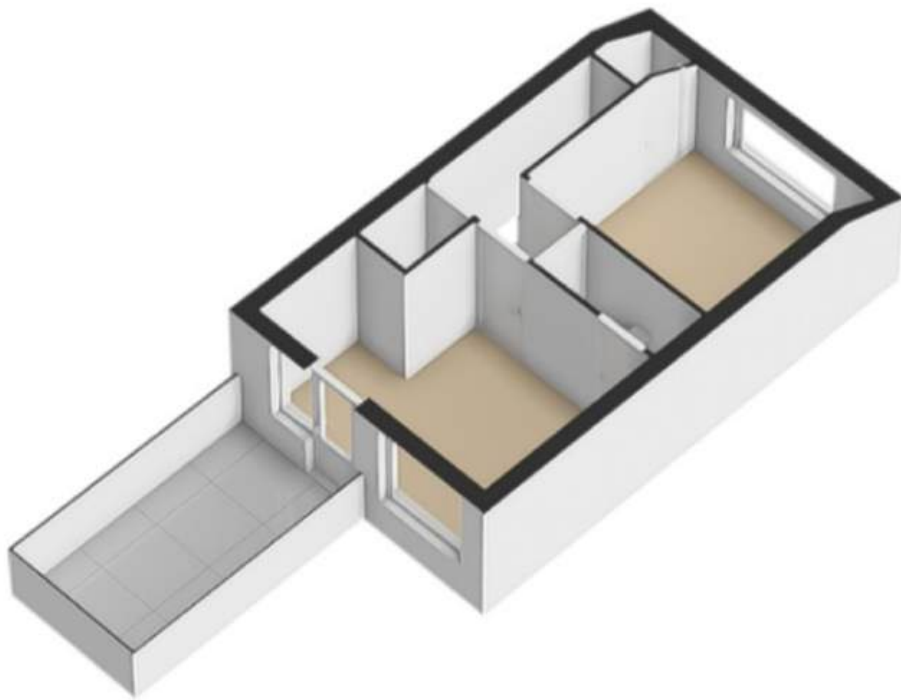
Plattegrond



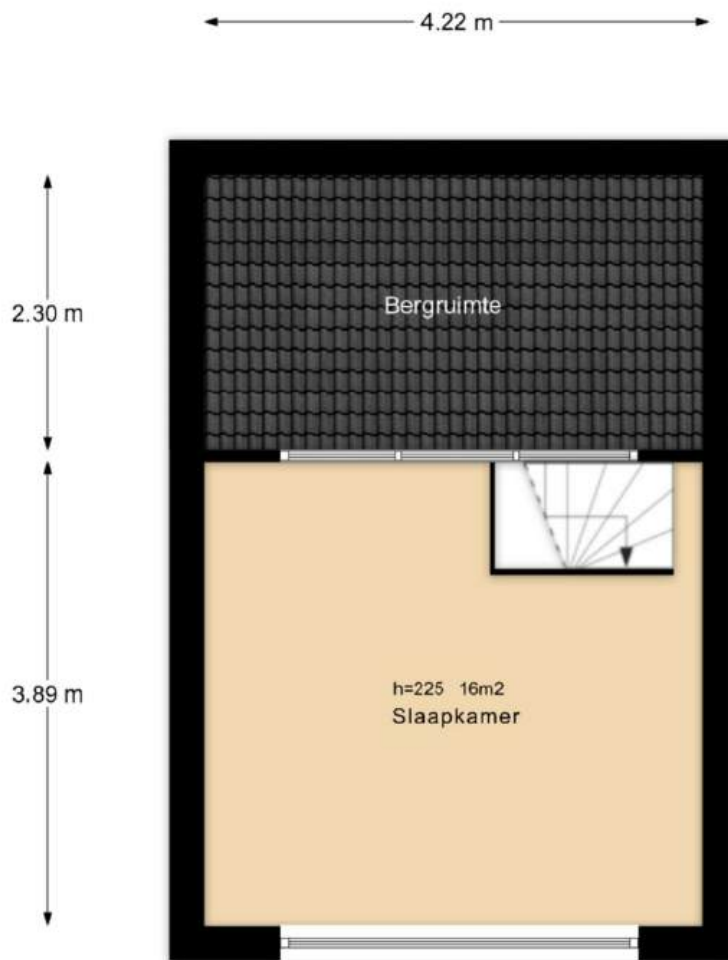
Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



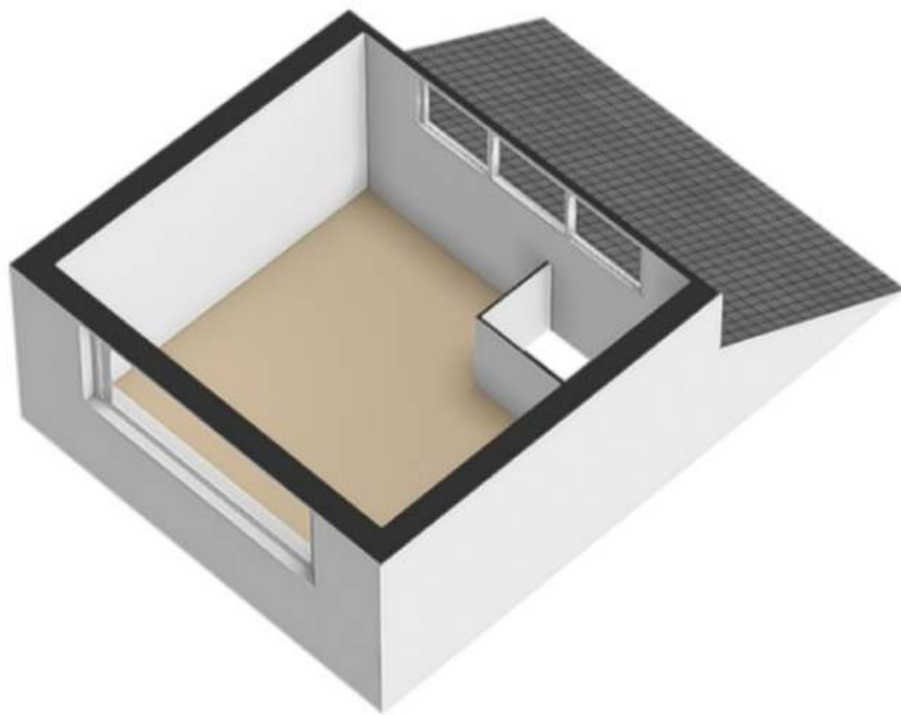
Plattegrond



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Edison 8



12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, gelovend op 26 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

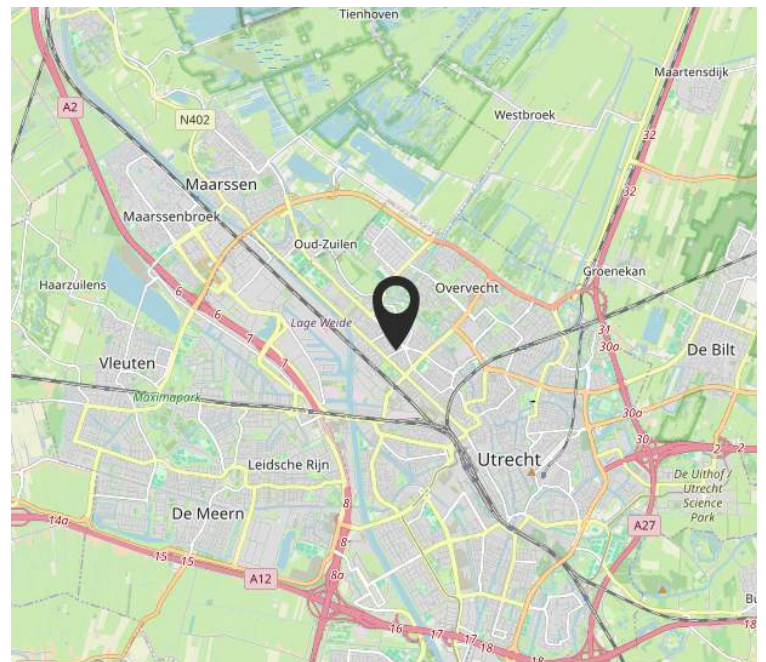
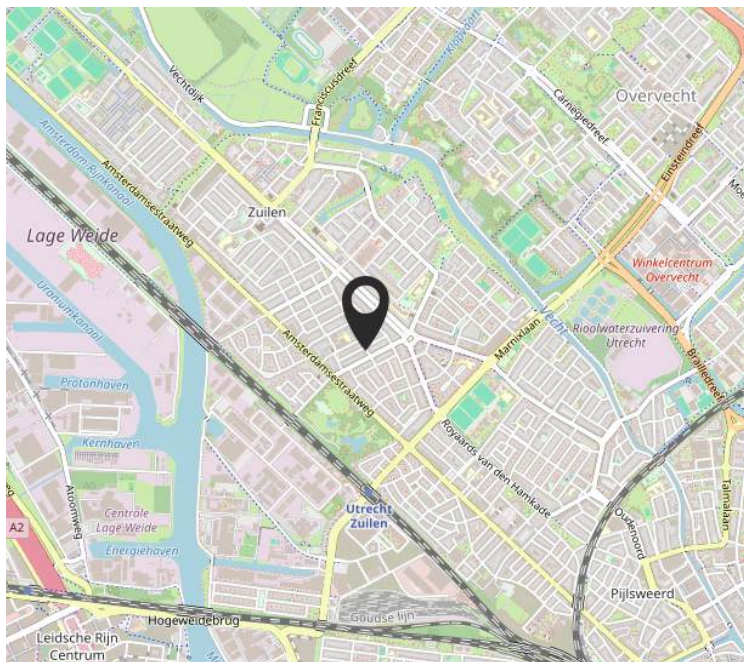
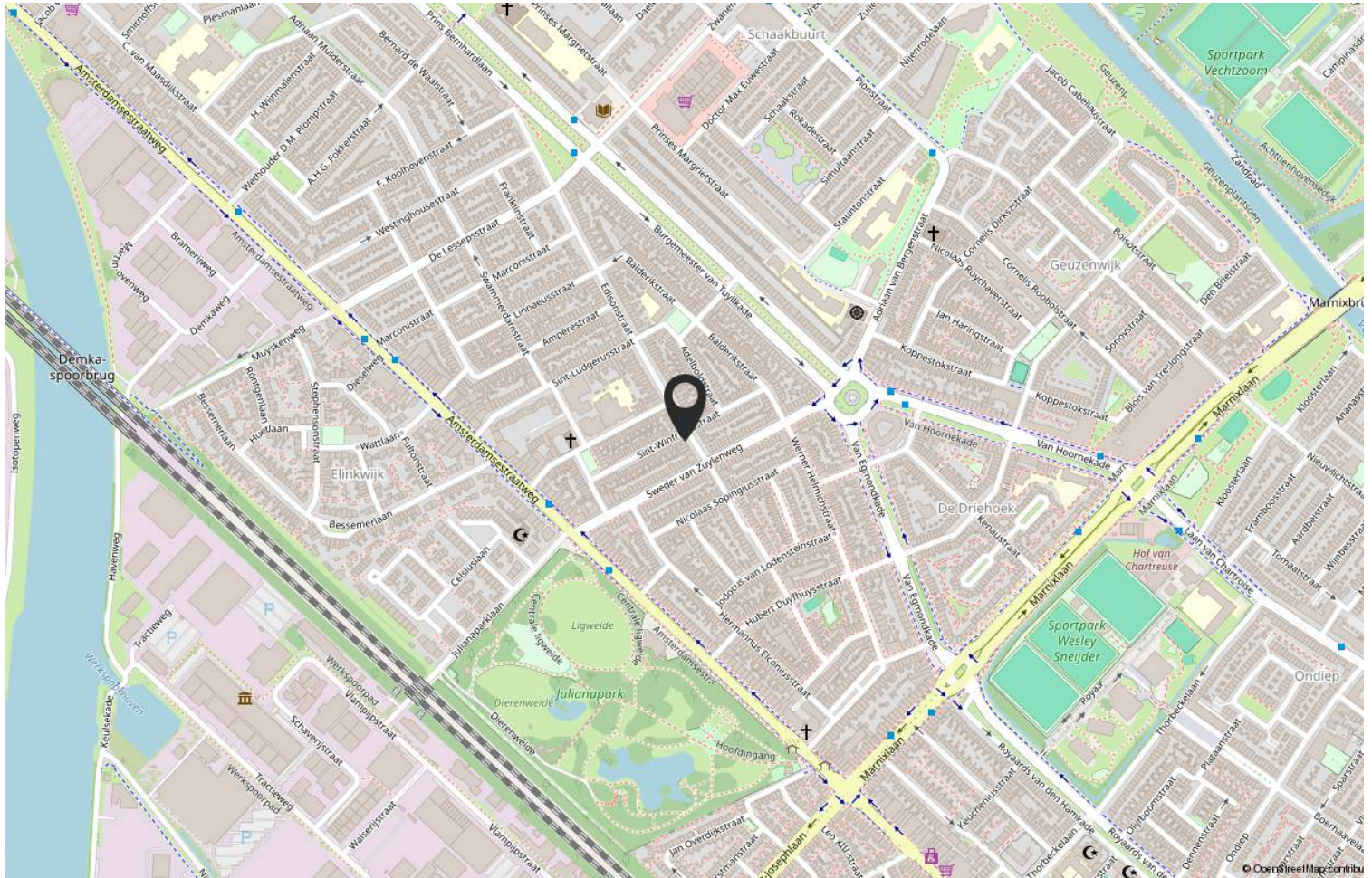
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zuilen
Sectie	C
Perceel	1284

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigenaarsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenlamp in tuin bij	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in douchecel op de 1e verdieping (blijft achter als dat gewenst is)	X		
- Planken in de garage (blijft achter als dat gewenst is)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Droogloopmat bij voordeur	X		
- Kunstgras op dakterras	X		
Overig, te weten			
- Hangend TV meubel			X
- Hanged dressoir in de woonkamer (5 witte kasten met houten top)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koel-vriescombinatie in de berging		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- Ronde spiegels in de toiletten		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegelkast boven de wastafel	X		
- Hoge spiegelkasten		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Zonnedoek voor in de tuin (blijft achter als dat gewenst is)	X		
Thuis batterij			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in potten		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 A.	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 B.	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
Bijzonderheden 1 C.	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)	Niet bekend
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Niet bekend
Zo ja, graag nader toelichten:	
Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Niet bekend
Zo ja, welke grond?	
Bijzonderheden 1 F.	

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 G.	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
Bijzonderheden 1 I.	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 M.	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 P.	

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	Wij wonen hier zelf.
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	De gemetselde voorgevel en gevels aan de achterzijde zijn nageisoleerd met schuim in 2025. Het niet gemetselde deel van de achtergevel is volledig hernieuwd in 2022 en voorzien van 12 cm PIR isolatie.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	nvt
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Bovenste dak is vernieuwd in 2024 met bitumen en direct ook beter geïsoleerd, zowel boven als onder de dakplaat. Daarna zijn de zonnepanelen geïnstalleerd. De leeftijd van de platte daken boven de keuken, badkamer en berging is onbekend. Deze zijn vanaf onder nageïsoleerd.
Overige daken:	De leeftijd van het schuine dak aan de voorzijde is onbekend.
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Bovenste dak is in 2024 vernieuwd omdat ik er daarna zonnepanelen op wilde installeren.

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Bovenste dak is geïsoleerd met PIR en glaswol, 2024. Dak boven keuken en badkamer met glaswol, 2019. Schuine dak geïsoleerd met geëxpandeerd polystyreen, jaar onbekend.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Het dak van de berging is niet geïsoleerd.
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	Er is in het verleden een
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Kunststof en hout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Voorzijde: - voordeur en woonkamer: 2026 - 1e en 2e verdieping: 2022 Achterzijde: - keukenraam: 2022 - achtergevel: niet van toepassing, is kunststof - keukendeur: niet van toepassing, is kunststof - berging: 2025

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Achterzijde waar kunststof kozijnen zijn geplaatst: HR++, dit is triple glas Overige kozijnen bevatten HR. In het Energielabel staan geen aandachtspunten voor het glas. Op de bovenste slaapkamer is er een disbalans qua isolatie waarden van ramen en dak. Bij koud weer condenseert het tegen de ruiten aan de voorkant. Idealiter worden deze ruiten vervangen en wordt een ventilatierooster geïnstalleerd.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	Links van het badmeubel in de badkamer, enkel op de plek links van en links onder het badkamermeubel.
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Ja
Zo ja, waar?	Toen ik de 1e verdiepingsvloer heb geïsoleerd, kwam ik er achter dat 3 balken aangetast waren, waarschijnlijk door een lekkage uit een periode voordat ik de woning in eigendom had. Deze balken zijn allen behandeld en daarnaast zijn er nieuwe balken naast gelegd en vervolgens aan elkaar geschroefd. Dit in de slaapkamer aan de achterzijde op de eerste verdieping.
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Er is akoestische isolatie in de 1e verdiepingsvloer toegepast. De begane grondvloer zelf is niet geïsoleerd, maar er is wel bodemisolatie toegepast.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	volledige begane grond is niet geïsoleerd. Enkel bodem isolatie is toegepast, en de laminaatvloer ligt op een dunne groene isolatie ondervloer.
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	cv-installatie (verzorgt verwarming voor de totale woning en warm tapwater voor de badkamer) boiler in keukenkastje (voor warm tapwater in de keuken)
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Bosch (cv installatie) Itho Daalderop (boiler)

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Type(nummer) van de installatie(s):	Condens 3000 W- 27 HRC CW4 (cv installatie) Close-in 10 (boiler)
Installatiedatum van de installatie(s):	onbekend
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	2026
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Zuilens cv Onderhoudsbedrijf

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Ja
Zo ja, wat is u opgevallen?	warmtapwater van de cv-installatie wordt enkel in de badkamer gebruikt. Zodra warm water gevraagd wordt maakt de installatie een geluid. Dit doet het al jaren zo. Het installatie bedrijf dat de keuring doet zegt dat het ergens in de komende jaren gebruikelijk zou zijn de installatie te vervangen. Dit stond ook op m'n planning om in de komende jaren te doen, maar ik wilde eerst de isolatie op orde brengen in de woning.

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
---------------------------------------	-----

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	6
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	433 Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Jinko JKM440N-54HL4R-B Tiger Neo N-type All Black Het systeem is voorzien van kwalitatief hoogwaardige IQ8M Micro omvormers van Enphase. De panelen werken volledig onafhankelijk van elkaar, waardoor schaduw of vuil op één paneel niet de opbrengst van het hele systeem omlaag trekt
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Enphase

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2024. Deze zijn zelf gelegd, en aangesloten door een installateur.
Installateur:	EBDM
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2,6MWh
Aantal kWh:	2600
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	28 jaar rendementsgarantie
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	niet aanwezig
--	---------------

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	nooit. Het laatste schoorsteenkanaal was niet in gebruik, en die is vervolgens tijdens de dakrenovatie ook nog verwijderd.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Wijzigingen en toevoegingen zijn gemaakt tijdens de installatie van de zonnepanelen (2024) en de thuis batterij (2026). In de periode dat ik hier gewoond heb zijn verder nog wat schakelaars en stopcontacten vervangen zodat alles van het zelfde merk (Busch Jaeger) en type is
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	

Installaties 7 L.

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja
Zo ja, welke?	Kleine beschadigingen aan het keramiek in de spoelbak van de wastafel.
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2021
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, welke niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Ja
Zo ja, welke?	Blokkage van het riool doordat er een wortel van de boom bij de voordeur door de rioolbuis was gegroeid. De gemeente heeft dit hersteld.
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2017
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2017
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	De combi oven functioneert wel, maar de ovendeur is lek. Soms ontstaat er daardoor condens tussen de glazen bij gebruik van de oven.
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1931

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen 9 B.	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)	Niet bekend
Zo ja, welke en waar?	
Diversen 9 C.	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 E.	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Niet bekend
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Toen ik de woning aankocht, toen was die opgesplitst in 2 woonunits: begane grond en verdiepingen. Dit heb ik allemaal teruggebracht naar een gewoon woonhuis en gaande weg de ruimtes aangepakt en gemoderniseerd.

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, in welk jaartal?	Verbouwingen/modernisering hebben plaatsgevonden gedurende de volledige periode die ik hier woonde. Van specifieke installaties/ruimtes heb ik in overige stukken al jaartallen gemeld.
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Zelf uitgevoerd.
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Ja
Zo ja, welke?	Allen. Het gaat niet om ingrijpende verbouwingen, maar meer modernisering.
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	A
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	414
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	514000
Peiljaar?	2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	116
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	561

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Belastingjaar?	Rioolheffing 2026: 247,27 euro Afvalstoffenheffing 2025: 313,05 euro
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	5
Elektra:	17
Water:	12
Stadsverwarming:	0
Anders:	Ik heb een dynamisch contract voor elektra en gas. Aangeven bedragen zijn voor de maand juli voor die onderdelen. Hier komen nog vaste kosten bij van 56 euro. In de winter zijn de bedragen hoger: Februari, electriciteit: 30 euro, gas: 33 euro. Vaste kosten: 49 euro.
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	500
Electriciteit hoog (kWh):	1250
Electriciteit laag (kWh):	1000
Electriciteit totaal (kWh):	2250
Water (m3):	43
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	Elektriteit is moeilijk te bepalen. Door de batterij worden er extra kWh ingekocht en ook weer verkocht op de onbalans markt. H1 2026 is er ca. 2900 kWh gekocht, en 2450 kWh teruggeleverd. De opgegeven kWh's zijn van een jaar dat ik hier nog alleen woonde, zonder batterij. De zonnepanelen leverden toen ca 1900 kWh op.
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	

NVM vragenlijst

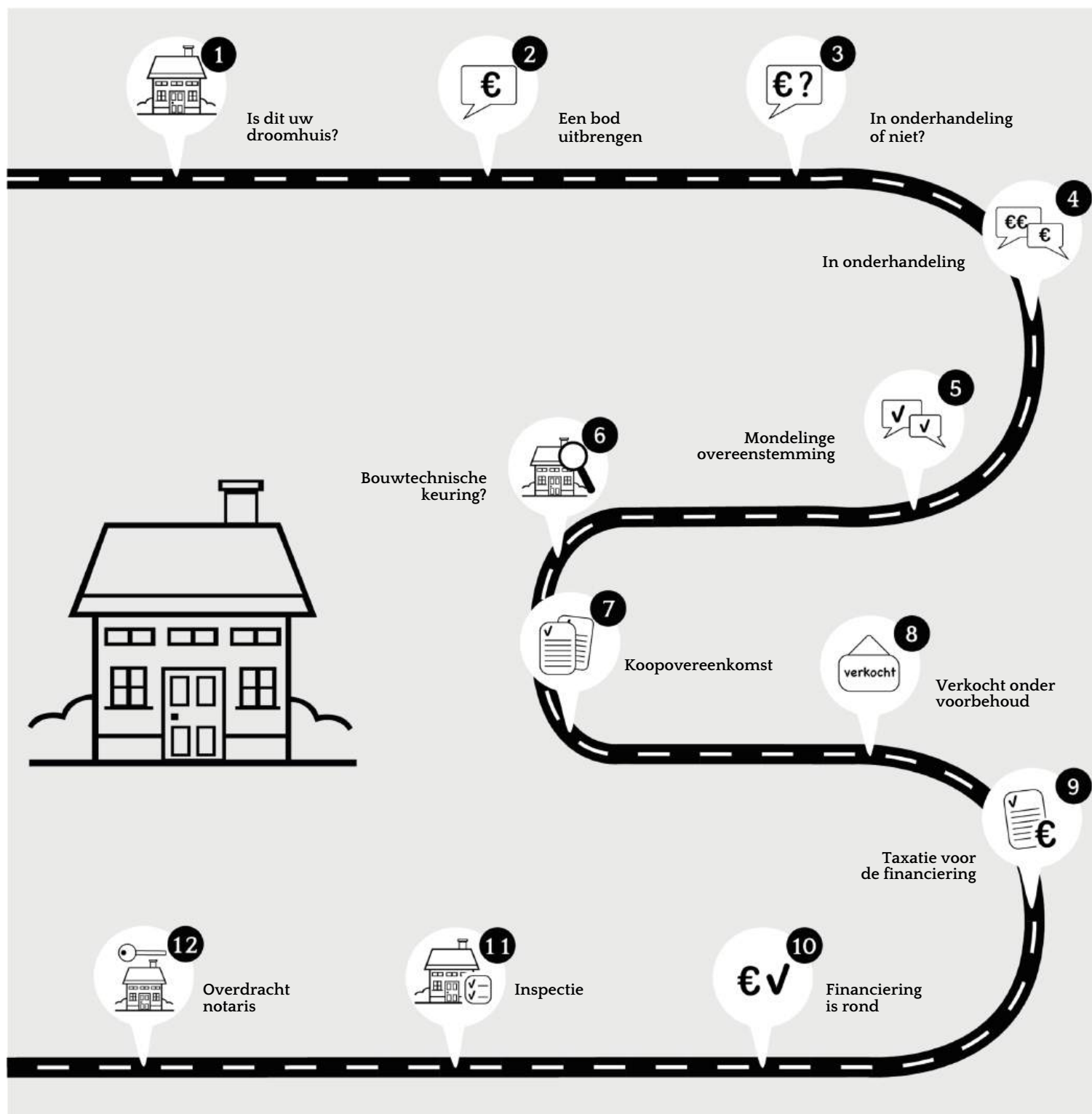
Vraag	Antwoord
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Ja
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	Dit geldt pas per november 2026. Er kunnen 2 bewoners vergunningen aangevraagd worden, en daarnaast meer dan 2 bedrijfsvergunningen. Onderstaande opgegeven kosten zijn voor de 1e bewonersvergunning.
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	169
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Ja
Zo ja, welke?	De triple beglazing en de kunststof kozijnen Zonnepanelen Batterij (mocht die overgenomen worden)

NVM vragenlijst

Vraag	Antwoord
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	Telefoon en CAI aansluitingen zitten bij de verwarmingsbuizen aan de voorkant van de woonkamer. Deze zijn weggewerkt achter het stuk en worden niet gebruikt. In plaats daarvan is er een glasvezelverbinding aanwezig die uitkomt in de meterkast. Via Odido heb ik momenteel internet & tv. Het opknappen van een woning doe ik met liefde in mijn vrije tijd. Van binnen is nagenoeg alles gedaan, de voorste slaapkamer op de eerste verdieping zou nog eens gestuct kunnen worden. Het berghok in die slaapkamer was voorheen een douchecel. Wataansluitingen en riolering kunnen weer aangesloten worden via de kruipruimte op de plek waar ook de buitenkraan aan de voorzijde binnen komt. Het kitwerk in de badkamer beneden is in 2026 opnieuw gedaan. Netwerkkabels zijn aangelegd in elke slaapkamer, maar alleen de kabel op de 2e verdieping is aangesloten en werkt. Voor de slaapkamers op de eerste verdieping moet er nog een connector op gezet worden. Op de locatie van de TV in de woonkamer is ook een bekabelde netwerkaansluiting aanwezig om een zo stabiel mogelijke TV ervaring te leveren. De thuis batterij is in 2026 geïnstalleerd door een gecertificeerd bedrijf. Met de batterij is de woning beter voorbereid op de salderingsregeling die weg gaat vallen en eventueel een nieuwe volledige/hybride warmtepomp. Met de batterij wordt er ook gehandeld op de energiemarkt en hierdoor wordt de energierekening verlaagd. Het was moeilijk om goed inzicht te geven in de energiekosten met de standaard vragenlijst, dus daarom heb ik m'n energierekeningen van 2026 toegevoegd aan de documenten.

De reis naar... de koop van uw woning!

Ingrid
VAN ECK
MAKELAARDIJ



De door Ingrid van Eck Makelaardij en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel de informatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt noch door Ingrid van Eck Makelaardij noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.

Koopovereenkomst conform NVM model. Notaris ter keuze van de kopende partij. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen één week na verstrijken van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom (of bankgarantie) in handen van de notaris gestort groot 10% van de koopsom. Alle baten, lasten en verschuldigde canons waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor kosten koper.



Ingrid
VAN ECK
MAKELAARDIJ

Niasstraat 1
3531 WR Utrecht

06 402 363 34
info@ingridvaneckmakelaardij.nl
www.ingridvaneck.nl